



JUZGADO DIECISÉIS CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

Medellín, siete (07) de marzo de dos mil veintitrés.

Sentencia	No. 001
Radicado	05001 31 03 016 2021 00261 00
Demandante	Empresas Públicas de Medellín E.S.P., - "EPM"
Demandado	Juan Rafael Henao Velásquez
Tema	Expropiación
Subtema	Oposición a la expropiación Modifica Indemnización

ANTECEDENTES:

Mediante demanda presentada el día 04 de agosto de 2021, Empresas Públicas de Medellín E.S.P., solicita la expropiación de una faja del predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 007-32936 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Dabeiba - Antioquia, con un área de cuatro punto ciento cuarenta y tres mil cuatrocientos veintiocho hectáreas (4.0143428 hectáreas), al que convocó como demandado al señor Juan Rafael Henao Velásquez, y solicitó la vinculación de la unidad administrativa especial de gestión de restitución de tierras abandonadas y despojadas -URT-, para que se pronuncie sobre el estado del trámite administrativo de restitución de tierras que se adelanta sobre el requerido predio.

El inmueble de mayor extensión se encuentra delimitado como un lote de terreno situado en la vereda el Caliche del Municipio de Dabeiba en el departamento de Antioquia, denominado "Corralito", con una cabida de 71.3484 hectáreas de conformidad con la cédula catastral, cuyo número predial es 2342001000002900001, y cuyos linderos se encuentran identificados en la escritura pública 238 del 11 de noviembre de 2006 de la notaria única de Dabeiba, los cuales son los siguientes:

"Partiendo de la desembocadura de la quebrada Antadó en el río sucio, quebrada arriba hasta la bocatoma del acueducto del Municipio de Dabeiba con lindero de María Cenobia Gutiérrez, voltea a la izquierda deja

la quebrada, por un filo que divide aguas de río sucio y la quebrada Antadó, lindando con propiedad de Jesús Guarín; hasta encontrar el lindero en la propiedad del Señor Gilberto Sanmiguel, voltea hacia abajo hacia la quebrada El Caliche, quebrada El Caliche abajo, hasta encontrar la propiedad del señor Marcos Rodríguez, deja la quebrada y voltea a la izquierda lindando con propiedad de Marcos Rodríguez, luego voltea a la derecha, lindando con la misma finca, voltea a la hacía abajo, hasta la quebrada Carra, quebrada Carra abajo hasta su desembocadura del ríos sucio, río sucio arriba hasta la desembocadura de la quebrada Antadó punto de partida”.

Así mismo, el área requerida en expropiación sobre el inmueble de mayor extensión que comprende 4,0143428 hectáreas, se identifica así:

“El área requerida para la Nueva Subestación Lagunas equivalente a 4,01 Hs y cuyas coordenadas de acuerdo con el plano que hará parte integral de esta resolución elaborado por la VICEPRESIDENCIA PROYECTOS E INGENIERÍA – UNIDAD INGENIERÍA DE PROYECTOS 1 DEL 24 de julio de 2020, son las siguientes: COORDENADAS LOTE SUBESTACIÓN PUNTO ESTE NORTE Hoja 5 de 11 RESOLUCIÓN 2021-RES-21490 1 1087642.334 1267308.338 2 1087642.105 1267305.787 3 1087634.464 1267291.014 4 1087629.819 1267277.916 5 1087618.352 1267259.268 6 1087604.846 1267251.544 7 1087598.537 1267241.863 8 1087597.921 1267237.283 9 1087600.706 1267227.037 10 1087603.775 1267221.198 11 1087610.322 1267211.772 12 1087610.462 1267206.162 13 1087595.815 1267177.589 14 1087585.817 1267176.272 15 1087573.123 1267181.537 16 1087542.006 1267156.968 17 1087541.821 1267135.177 18 1087571.945 1267126.842 19 1087723.953 1267063.562 20 1087732.229 1267076.293 21 1087751.449 1267086.344 22 1087790.529 1267088.369 23 1087804.044 1267095.077 24 1087811.372 1267097.074 25 1087807.291 1267116.331 26 1087804.595 1267117.656 27 1087802.015 1267124.180 28 1087805.537 1267131.204 29 1087811.207 1267133.225 30 1087823.580 1267136.202 31 1087833.646 1267136.561 32 1087844.886 1267142.990 33 1087846.487 1267149.227 34 1087845.419 1267155.828 35 1087834.776 1267163.568 36 1087778.796 1267219.409 37 1087768.613 1267245.935 38 1087756.505 1267249.156”

Los hechos en que se fundamenta la presente demanda pueden sintetizarse así: Empresas Públicas de Medellín E.S.P., con ocasión del desarrollo de su objeto social, ejecutará el proyecto Nueva Subestación Lagunas con niveles de tensión 110/44/13.2 KV, con el que pretenden asegurar la prestación del servicio público de energía eléctrica y acercar los centros de generación a los centros de carga del sistema de transmisión regional (STR).

Igualmente, pretenden reforzar la infraestructura actual para asegurar la prestación del servicio de energía en el occidente antioqueño, obedeciendo a que la infraestructura eléctrica existente no garantiza la confiabilidad del servicio de energía que establece la resolución CREG 025 de 1995 ante escenarios de posibles contingencias, es decir, el generador no tendría alternativas para exportar su energía ante fallas del sistema.

Que el área requerida para efectuar el proyecto fue determinada a través de un estudio realizado por E.P.M., por medio de un equipo interdisciplinario determinando como lote óptimo para el desarrollo del proyecto, el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 007-32936 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Dabeiba.

Que por medio de la resolución n° 2021-RED-21490 del 22 de junio de 2021, el gerente general de EPM ordenó la expropiación parcial de derecho de dominio que ejerce el demandado sobre el inmueble con matrícula inmobiliaria n° 007-32936 respecto a 4,0143428 hectáreas a segregarse del predio de mayor extensión, ordenándose a pagar por el área objeto de expropiación la suma de \$56.200.799 pesos M/L de conformidad con el avalúo corporativo adosado con la demanda.

Que durante el curso del proceso, la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas y Abandonadas en adelante -UAEGRTD-, vinculada por pasiva, contesta la demanda sin presentar oposición a las pretensiones, e informando al despacho que existe una solicitud de inscripción en el Registro De Tierras Despojadas Y Abandonadas Forzosamente -RTDAF- sobre el bien con matrícula inmobiliaria n° 007-32936 y con número predial 2342001000002900001 ubicado en el Municipio de Dabeiba – Antioquia a la que se le asignó el ID 143836, pero aún no se ha iniciado formalmente su trámite, toda vez que está pendiente la emisión de la resolución que dispone el inicio del estudio formal de la solicitud.

Que la parte demandada señor Juan Rafael Henao Velásquez, igualmente en el transcurso del proceso comparece a través de apoderado judicial, contestando la demanda, y presentando objeción al avalúo adosado en el libelo, y haciendo uso de la facultad legal dispuesta por el numeral sexto del artículo 399 del C.G.P., presentó dictamen pericial realizado por profesional idóneo.

Encontrándose vencido el término del traslado de la demanda, como lo preceptúa el artículo 399 del C. General del P., se impone el pronunciamiento de la sentencia en derecho adecuada, viable esa decisión porque no se advierten causas de nulidad de la actuación, y se encuentran todos los presupuestos de validez de la demanda. Ahora bien, la sentencia anunciada encontrará motivación en estas,

CONSIDERACIONES:

1. En este proceso están satisfechos los presupuestos de validez, y conducción eficaz del proceso para el pronunciamiento de fallo de mérito; se verificó la existencia de las partes, la capacidad de los sujetos procesales para ser parte, la aptitud de la demanda, la debida integración del litisconsorcio necesario, el interés jurídico del ente actor, la legitimación formal en causa y la ausencia de cosa juzgada.

Ahora adentrándonos en el aspecto sustantivo, debemos precisar que la expropiación pretendida por Empresas Públicas de Medellín es de aquellas que están reguladas en la ley 9 de 1989 modificada por la ley 388 de 1997, y el art. 399 del C. General del Proceso, y desde luego que la obra que se pretende ejecutar, sirviéndose del inmueble cuya expropiación se pide, desarrollará uno de los propósitos enunciados en el art. 10° de la citada ley, precisamente porque se utilizará para la ejecución de programas y proyectos de producción, ampliación, abastecimiento y distribución de servicios públicos domiciliarios.

La Ley 9ª de 1989 modificada por la ley 388 de 1997, en lo que respecta a la adquisición de bienes por enajenación voluntaria y por expropiación, para destinarlos a la ejecución de obras que desarrollan los propósitos enunciados en su art. 10°, es un estatuto de carácter sustantivo, ya que, para los aspectos procedimentales, nos remitiremos a los dispuesto por el C. General en su art. 399, tal y como ha sucedido en el trámite ya cumplido.

En el trámite de esta acción igualmente valga destacar que en obediencia al mandato del artículo 399 del C. General del P., se trajo con la demanda certificado del folio de matrícula inmobiliaria nro. 007-32936 de la Oficina de Registro de II.PP. de Dabeiba - Antioquia que milita al folio 07, correspondiente al inmueble cuya fracción se pretende expropiar, que da cuenta de la situación jurídica del mismo y de acuerdo a ello se da cuenta de la existencia del titular del derecho real de dominio pleno.

Así mismo, del mismo certificado de libertad y del hecho séptimo de la demanda, se concluye la existencia de una solicitud de inscripción en el Registro De Tierras Despojadas Y Abandonadas Forzosamente –RTDAF- que recae sobre el bien objeto de expropiación, que se encuentra en etapa administrativa previa a la emisión de la resolución que dispone el inicio del estudio formal de la solicitud. Por lo que es vinculada por pasiva la URT, permitiendo concluir que está debidamente integrado el litisconsorcio pasivo necesario de conformidad con el numeral 1° del citado art. 399.

El artículo 11 de la ley 9ª de 1989 dispone que la Nación, las entidades territoriales, las áreas metropolitanas y asociaciones de municipios, así como los establecimientos públicos, las empresas industriales y comerciales del estado y las sociedades de economía mixta asimiladas a las anteriores, de los órdenes nacional, departamental y municipal, expresamente facultadas por sus propios estatutos para desarrollar alguna o algunas de las actividades previstas en el art. 10 de esa ley, pueden adquirir por enajenación voluntaria, o decretar la expropiación de bienes inmuebles urbanos o suburbanos para el cumplimiento de dichas actividades.

El artículo 12 ibídem, establece un requisito o condicionante de la adquisición por enajenación voluntaria o por decreto de expropiación, consistente en que, esa adquisición por negocio jurídico o expropiación de un determinado bien, tiene que producirse de conformidad con los objetivos y usos del suelo establecidos en el plan de desarrollo o plan de desarrollo simplificado en los lugares donde existe y, en aquellos donde esos planes no están establecidos, previa certificación del alcalde del municipio relativa a que la adquisición o expropiación se encuentra conforme a las políticas del uso del suelo del municipio, previo concepto de la oficina de planeación departamental.

El Capítulo III de la ley 9ª de 1989 ofrece pautas respecto de la forma de adquisición de bienes mediante enajenación voluntaria y la adquisición de bienes mediante expropiación. Puede no cristalizarse la adquisición del bien requerido por vía de enajenación voluntaria porque el propietario se niegue a celebrar la contratación, la compraventa precedida de promesa, o porque esté dispuesta a celebrarla, pero no pueda hacerlo porque circunstancias ajenas a su voluntad y debidamente comprobadas se lo impidan. En cualquiera de estos casos la entidad pública autorizada decreta la expropiación del bien, propiciando el proceso de expropiación.

La Ley 9ª de 1989 no establece expresamente de qué manera se determina la indemnización o precio del bien a expropiar, pero el silencio encuentra clara solución aplicando el inciso 3º de su art. 32, que remite al trámite del proceso de expropiación que contemplan los artículos 451 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, hoy 399 del C. General del Proceso, para regular todo lo no previsto en ese estatuto para tal proceso.

De un estudio de la norma Ley 9ª de 1989 y sus reformas, se deduce de lo expuesto que los elementos estructurales de la pretensión que ocupa son estos:

A.- Existencia de la resolución de expropiación del bien que interesa al proceso, pronunciada por la entidad demandante que sea una de las mencionadas en el art. 11 de la Ley 9ª de 1989.

B.- Destinación del bien de cuya expropiación se trata a uno de los propósitos enunciados en el art. 10 de la precitada ley;

C.- Existencia anterior a la demanda de expropiación, de la tramitación pertinente a la enajenación del bien en forma voluntaria, sin lograrlo.

D.- Presentación de la demanda de expropiación en el término previsto en el inciso 1º del art. 25 de la Ley 9ª de 1989.

Ahora bien, remitiéndonos al caso, el despacho realizará el análisis de cada uno de esos elementos, teniendo entonces que la resolución de expropiación, es la número 2021-RES-21490 del 22 de junio de 2021, expedida por Empresas Públicas de Medellín E.S.P., según documento que obra a folio electrónico 15, mediante el cual se decretó la expropiación de la franja del inmueble de propiedad del señor Juan Rafael Henao Velásquez.

Respecto de esa resolución se advierte que no consta que haya sido demandada en ejercicio de acción contencioso administrativa, por lo que podemos afirmar que la misma se encuentra en firme, y que la entidad que la produjo es de aquellas denominadas como empresas industriales y comerciales del Estado de orden Municipal como se acredita con el acuerdo 58 del 6 de agosto de 1995, expedido por el Concejo de Medellín, y el acuerdo 69 de 1997 del Concejo Municipal, cumpliendo a cabalidad con el primer presupuesto enunciado.

Sobre la destinación del bien cuya expropiación se pretende tenemos que según lo consigna en el hecho segundo de la demanda esta franja de terreno se requiere para la ejecución del proyecto Nueva Subestación Lagunas con niveles de tensión 110/44/13.2 KV donde se pretende asegurar la prestación del servicio y acercar los centros de generación a los centros de carga del Sistema de Transmisión Regional, lo que significa que se necesita para el propósito indicado en el literal d) del art. 58 de la Ley 388 de 1997.

Así mismo, se encuentra acreditado en el expediente, la existencia anterior al proceso del trámite de enajenación del bien en forma voluntaria y fallida. Nótese que desde la demanda iniciadora del proceso, específicamente hecho sexto y la resolución de expropiación hecho décimo cuarto, se indica cómo se surtió toda la etapa de negociación directa para la enajenación voluntaria del inmueble, documentos visibles a folio electrónico 02 y 15.

Ahora bien, el artículo 21 de la Ley 9ª de 1989 establece que contra la resolución que ordena la expropiación procede únicamente el recurso de reposición, que se debe interponer dentro de los diez días hábiles siguientes al de su notificación. En este caso, la demanda fue presentada dentro de los dos meses siguientes a la fecha en la que quedó en firme la resolución que ordenó la expropiación según lo dispone el art. 25 de la Ley 9ª de 1989.

Como se colige del examen precedente, están satisfechos todos los presupuestos de éxito de la pretensión deducida, es decir, se debe decretar la expropiación pretendida por la entidad actora como lo determina el art. 399 del C. General del P., ordenando segregar del inmueble la franja de terreno pretendida, la cual quedara sin soportar ningún tipo de gravamen.

Ahora, en cuanto a la Indemnización a favor del demandado, debemos señalar que el numeral sexto del artículo 399 del C.G.P., indica que cuando el demandado esté en desacuerdo con el avalúo presentado por la entidad demandante, o considere que hay lugar a una indemnización por conceptos no incluidos en él o por un mayor valor, deberá aportar dictamen pericial del cual se correrá traslado al demandante por el término de tres días, para posteriormente ser interrogados los peritos en audiencia.

En ese orden, la parte demandada señor Juan Rafael Henao Velásquez a través de apoderado judicial, contesta la demanda formulando objeción al avalúo corporativo aportado por la entidad demandante, y presentado el respectivo

dictamen pericial elaborado por profesional idóneo, de conformidad con los preceptos legales que rigen la materia.

Siendo que en los procesos de expropiación no es posible formular excepciones de ninguna clase, y teniendo en cuenta, la objeción y el respectivo dictamen aportado por la parte pasiva, la controversia versará sobre el monto final a indemnizar, contrastando los avalúos presentados y las diferentes respuestas emitidas por los peritos interrogados en la audiencia celebrada el día 09 de septiembre de 2022.

2. En cuanto a lo concerniente al dictamen pericial, que tiene por objeto llevar al juez información que se escapa de la órbita de su conocimiento, con el fin de obtener un concepto fundado en el método científico, el arte, o la técnica, cuyas conclusiones incidirán en la decisión final que dirime el conflicto.

El dictamen debe contener unas exigencias mínimas, que dan cuenta de tres elementos; los fundamentos, la imparcialidad y la idoneidad de quien lo elabora, conforme la directriz consagrada en el artículo 226 del C.G.P.

Apreciación que se debe realizar por el Juzgador al momento de efectuar el respectivo fallo, labor que emprenderá de acuerdo a las reglas de la sana crítica, en la que evaluará la solidez, claridad, exhaustividad, precisión y calidad de sus fundamentos, la idoneidad del perito, y su comportamiento en la audiencia.

Cabe resaltar, que la anterior apreciación se realiza, previo el decreto, practica y posible contradicción de la experticia, es decir, el dictamen pericial se debe apreciar al momento de dictar sentencia, siendo que, por regla general podrá ser rechazado con anterioridad si la prueba es ilícita, notoriamente impertinente, inconducente o la manifestación superflua o inútil. Artículo 168 del C.G.P.

Una vez explicadas las condiciones para que el dictamen pericial tenga eficacia probatoria, se entrará a contrastar las experticias presentadas por ambos extremos de la Litis.

Se puede destacar de las experticias, que ambas fueron realizadas con la metodología estipulada en el artículo 1 de la resolución 620 de 2008 del IGAC, por medio de la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la ley 388 de 1997.

Cabe resaltar que el perito evaluador de la parte demandada, también utilizó el método consagrado en el artículo 3 de la citada resolución.

Igualmente se resalta en ambos avalúos que el predio objeto de expropiación, tiene connotación rural, de conformidad con el plan básico de ordenamiento territorial del Municipio de Dabeiba Departamento de Antioquia, acuerdo n°024 del 28 de diciembre de 2012 artículos 19, 22, 167 y 173, con destinación del suelo de uso agrícola, forestal y pecuario.

Concuerdan también que el predio cuenta con servicios públicos domiciliarios de energía eléctrica, acueducto veredal y el alcantarillado se maneja por pozos sépticos.

Ahora bien, se tiene que en el avalúo presentado por la parte actora, se tomaron cuatro muestras de mercado, de las cuales fueron descartada dos, en razón a la distancia al predio objeto de avalúo, la altura del suelo, y la destinación de uno de los predios con uso del suelo de protección agropecuaria; es decir, dos de las cuatro muestras fueron descartadas para el estudio por cuanto sus predios no son comparables respecto al predio objeto de avalúo.

Que además del método comparativo establecido en el artículo 1 de la resolución 620 de 2008 del IGAC, aplicaron el método de encuestas, para el estudio de los predios, pero no, para valorar el inmueble.

Que los predios objeto del dictamen, tanto los descartados, como los utilizados para rendir el informe final, no fueron visitados por los peritos evaluadores de la parte actora, lo anterior se desprende de la declaración rendida en la audiencia de instrucción y juzgamiento celebrada el día 9 de septiembre de 2022, donde el perito que encabeza la experticia, manifiesta esta situación fáctica, cuando hace alusión que el dictamen presentado es corporativo, es decir, fue realizado por un grupo de personas, y no un perito en específico.

También se desprende de la declaración del perito en audiencia, cuando se le cuestiona como recolectó la información con la cual basa los fundamentos de su experticia; que la misma fue recaudada a través de páginas en internet de venta de inmuebles, acudiendo por vía telefónica a comunicarse con los ofertantes de los predios comparables, donde se les interroga respecto a la topografía del predio, su distancia al casco urbano, con que edificaciones cuenta, cuál es su área total, y el uso actual del inmueble, las vías de acceso, entre otros.

De otro lado, en relación al avalúo presentado por la parte pasiva, y el interrogatorio realizado en la respectiva audiencia de confrontación, se destaca, que este perito evaluador, visitó personalmente el predio objeto de servidumbre y los inmuebles comparables, que en este caso, fueron tres predios para realizar el método valuatorio.

Que como elementos para realizar la comparación, se destaca la destinación rural de los predios comparables con el bien objeto de avalúo, el área o extensión del mismo, la topografía, que en este caso sería, plana con inclinación o pendiente de 3% al 5% y las vías de acceso.

Conforme lo anterior, y a los alegatos de conclusión presentados por ambas partes en la audiencia celebrada el día 09 de septiembre de 2022, esta judicatura toma postura respecto al avalúo presentado por la parte pasiva del libelo, en el entendido que, en confrontación de ambas experticias, es la más ajustada a la realidad, y la normatividad vigente, como pasa a explicarse.

En primera medida, para esta judicatura es de suma importancia el hecho que los peritos evaluadores de la parte demandante no hayan visitado los predios comparables, recolectando la información requerida para realizar la experticia por medio de internet, y supuestas comunicaciones telefónicas sostenidas con los ofertantes de los citados comparables, información de vital importancia, pues todo su estudio se basó en el método de encuesta, a pesar que aluden, que no influye en la valoración del inmueble, sin embargo, la información a comparar se recolecto indirectamente. Es decir, en contra vía del artículo 9 de la resolución 620 de 2008 del IGAC que señala:

“Artículo 9º.- Consulta a expertos evaluadores o encuestas. Cuando para la realización del avalúo se acuda a encuestas, es necesario tener en cuenta que éstas son un apoyo al proceso valuatorio, pero no son en sí los determinantes del avalúo. En este sentido, es necesario que el perito haya realizado previamente la visita al terreno para conocer la clase de bien que avalúa.

La encuesta debe hacer referencia al propio bien investigado y debe constatar que el entrevistado lo conoce tanto en sus aspectos negativos como positivos. Si existen limitantes legales, debe hacerse mención de ellas para que el encuestado lo tenga en cuenta en la estimación del valor.

El perito evaluador debe informar con toda claridad sobre la normatividad urbanística del inmueble. En el caso de terrenos sin construir, en desarrollo o

condición similar, se debe aportar al encuestado los cálculos previos realizados de la potencialidad urbanística y de desarrollo del predio.

Las encuestas solo se podrán realizar cuando el perito no haya podido obtener datos (ofertas o transacciones recientes) o cuando tenga dudas de los resultados encontrados.

La encuesta debe hacerse con referencia a las unidades de área que usualmente se utilizan en la zona, (hectárea, fanegada, plaza, cuadra) y posteriormente hacer la conversión.

La encuesta debe hacerse para unidades de área, y verificar que al hacer la liquidación del total del área de avalúo la persona encuestada encuentre razonable el valor hallado.

Cuando el predio cuente con características diferentes dentro de él, la encuesta debe hacerse para cada una de ellas separadamente y no sobre valores promedios.

El perito debe haber hecho una estimación previa del valor asignable y cuando la información obtenida en la encuesta difiera sustancialmente del encontrado, deberá manifestarlo para que el encuestado pueda explicar las posibles razones de tal diferencia.

En la selección de la persona a investigar debe tenerse en cuenta el conocimiento que tenga del mercado y la idoneidad de ella, además que no tengan interés directo en el bien.

Los valores obtenidos por encuesta no se podrán incluir como parte de la definición del precio y, por lo tanto, no podrán incluirse o promediarse con los valores encontrados en el mercado. Esta prohibición se aplica tanto a las valoraciones puntuales como a las técnicas masivas de valoración.

Parágrafo: En el caso que el avalúo se soporte únicamente en encuestas, el perito deberá dejar constancia bajo gravedad de juramento, escrita en el informe que la utilización de esta modalidad se debe a que en el momento de la realización del avalúo no existían ofertas de venta, arriendo, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de estimación."

Quiere decir lo anterior, conforme las reglas de la sana crítica¹ que conforman la valoración probatoria, de acuerdo a lo establecido en el artículo 176 del C.G.P., y en la jurisprudencia nacional, que el peritazgo rendido por la parte demandante, carece de solidez, exhaustividad y calidad con relación a la información recolectada para producir la experticia.

Situación diferente deviene de la experticia presentada por la parte demandada, donde el perito visitó el predio objeto de estudio, y los predios comparables personalmente, encontrándose en una mejor posición para recolectar la información requerida para realizar el dictamen, siendo en criterio del despacho un verdadero y real informe, debidamente sustentado en informaciones reales y ciertas, y no simple mente virtuales.

Señala la parte demandante en sus alegatos conclusivos que, en cuanto a la forma el dictamen aportado por su contraparte, no tuvo en cuenta las normas técnicas sectoriales que rigen la materia; y en cuanto al fondo, no tuvo en cuenta el momento en el cual la ley exige que se debe realizar el avalúo, alude, que es al momento en que se realiza la oferta de compra, de conformidad con la ley 388 de 1997.

Al respecto, encuentra esta judicatura que la parte demandante no determina, cual es el apartado en concreto que violenta el demandado al momento de presentar su respectivo avalúo, por cuanto, el artículo 399 del C.G.P., regula el momento en el cual el actor debe efectuar y presentar el respectivo avalúo, al punto que desde el momento en que se notifica la entrega la oferta de compra al extremo pasivo, y el momento de presentación de la demanda y la respectiva

¹ *“Ese concepto configura una categoría intermedia entre la prueba legal y la libre convicción. Sin la excesiva rigidez de la primera y sin la excesiva incertidumbre de la última, configura una feliz fórmula, elogiada alguna vez por la doctrina, de regular la actividad intelectual del juez frente a la prueba.*

“Las reglas de la sana crítica son, ante todo, las reglas del correcto entendimiento humano. En ellas interfieren las reglas de la lógica, con las reglas de la experiencia del juez. Unas y otras contribuyen de igual manera a que el magistrado pueda analizar la prueba (ya sea de testigos, peritos, de inspección judicial, de confesión en los casos en que no es lisa y llana) con arreglo a la sana razón y a un conocimiento experimental de las cosas.

*“El juez que debe decidir con arreglo a la sana crítica, no es libre de razonar a voluntad, discrecionalmente, arbitrariamente. Esta manera de actuar no sería sana crítica, sino libre convicción. La sana crítica es la unión de la lógica y de la experiencia, sin excesivas abstracciones de orden intelectual, pero también sin olvidar esos preceptos que los filósofos llaman de higiene mental, tendientes a asegurar el más certero y eficaz razonamiento” **Sentencia C-202/05 H. Corte Constitucional.***

notificación al actor, transcurrieron menos del año. Es decir, no encuentra el despacho el fundamento de la libelista al expresar esta situación, pues se repite, el artículo 399 del C.G.P., regula esta circunstancia.

Igualmente, no es posible determinar cuáles fueron las normas técnicas sectoriales específicas que la parte pasiva del libelo infringió con la realización de la experticia, pues la actora no especifica esta situación, por lo que estas manifestaciones no se tendrán en cuenta para efectos de resolver.

En este punto, es posible recapitular las consideraciones antedichas, cuando se expuso las condiciones y/o exigencias mínimas que debe contener un dictamen pericial, como son los fundamentos, la imparcialidad y la idoneidad de quien lo elabora, en consideración a las reglas de la sana crítica, obteniendo como conclusión que estas exigencias mínimas son visibles en la experticia practicada por el perito del extremo pasivo, sobresaliendo la solidez, claridad, exhaustividad, precisión y calidad que se necesitan para tomar posición, situación por la cual este despacho se acogerá a los valores plasmados en el citado dictamen.

Se torna igualmente importante resaltar la siguiente descripción del predio objeto de avalúo que hace el perito evaluador del demandado:

“Se localiza a 3,50 km de la cabecera municipal de Dabeiba en la vereda El Caliche; hace parte de un predio de mayor extensión denominado finca “El Corralito”:

El predio sujeto del presente avalúo (superficie a segregar) se ubica en la vereda El Caliche; área rural del municipio de Dabeiba, con topografía plana (3% al 7%), suelos con coloración amarilla y negra; indicaciones de ligeramente ácido a neutro, drenaje rápido y contenido medio de materia orgánica; actualmente hace parte integral de una explotación bovina tipo doble propósito, como fuente de forrajes se cuenta con “Brachiaria decumbens” en excelente estado fisiológico, con suministro de agua propia de fuentes naturales que surcan el predio.”

El área a segregar cuenta con 4.00 hectáreas de pasto “Brachiaria decumbens” en buen estado fisiológico, valorándose a través del método de costo de reposición con análisis de precios unitarios conforme el artículo 3 de la resolución 620 de 2008 IGAC.

La determinación del justo precio para el terreno se efectuó a través del método de comparación o de mercado, mediante análisis de ofertas y ventas de predios

rurales en el Municipio de Dabeiba de conformidad con el artículo primero de la citada resolución.

En ese orden, y de acuerdo con el dictamen pericial presentado por la parte demandada, en concordancia con las conclusiones rendidas, se ha de tener como cierto el valor dado a la franja de terreno a expropiar, esto es, la suma de cuatrocientos sesenta y cuatro millones trescientos ochenta y cuatro mil cuatrocientos diecisiete pesos M/L (\$464.384.417) que deberá cancelar la parte demandante al extremo pasivo del presente libelo como indemnización.

Por último, frente a la condena en costas, se debe precisar que al prosperar la objeción del avalúo que realizó la parte demandada, ha de condenarse en costas a la parte demandante, las cuales serán liquidados por secretaría.

Con fundamento en lo expuesto el Juzgado Dieciséis Civil del Circuito de Medellín, administrando justicia en nombre de la república de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECRETAR por causa de utilidad pública e interés social, a favor de **Empresas Públicas de Medellín E.S.P.**, la expropiación de una faja de terreno tomado de otra de mayor extensión, identificado por la entidad demandante, con la ficha predial No. 8303485 de fecha 03 de noviembre de 2016 emitida por la Gobernación de Antioquia; con un área a expropiar de CUATRO PUNTO UN HECTÁREAS (4,0143428 hectáreas) debidamente delimitada y alinderada dentro de las siguientes coordenadas:

COORDENADAS LOTE SUBESTACIÓN PUNTO ESTE NORTE Hoja 5 de 11 RESOLUCIÓN 2021-RES-21490 1 1087642.334 1267308.338 2 1087642.105 1267305.787 3 1087634.464 1267291.014 4 1087629.819 1267277.916 5 1087618.352 1267259.268 6 1087604.846 1267251.544 7 1087598.537 1267241.863 8 1087597.921 1267237.283 9 1087600.706 1267227.037 10 1087603.775 1267221.198 11 1087610.322 1267211.772 12 1087610.462 1267206.162 13 1087595.815 1267177.589 14 1087585.817 1267176.272 15 1087573.123 1267181.537 16 1087542.006 1267156.968 17 1087541.821 1267135.177 18 1087571.945 1267126.842 19 1087723.953 1267063.562 20 1087732.229 1267076.293 21 1087751.449 1267086.344 22 1087790.529 1267088.369 23 1087804.044 1267095.077 24 1087811.372 1267097.074 25 1087807.291 1267116.331 26 1087804.595 1267117.656 27 1087802.015 1267124.180 28 1087805.537 1267131.204 29 1087811.207 1267133.225 30 1087823.580 1267136.202 31 1087833.646 1267136.561 32 1087844.886 1267142.990 33 1087846.487

1267149.227 34 1087845.419 1267155.828 35 1087834.776 1267163.568 36 1087778.796
1267219.409 37 1087768.613 1267245.935 38 1087756.505 1267249.156"

Predio ubicado en la vereda el Caliche del Municipio de Dabeiba en el departamento de Antioquia, denominado "Corralito", con una cabida de 71.3484 hectáreas (predio de mayor extensión) de conformidad con la cédula catastral, cuyo número predial es 2342001000002900001, e identificado con la matrícula inmobiliaria No 007-32936 de la oficina de instrumentos públicos de Dabeiba Antioquia; cuyos linderos se encuentran identificados en la escritura pública 238 del 11 de noviembre de 2006 de la notaria única de Dabeiba, los cuales son los siguientes:

"Partiendo de la desembocadura de la quebrada Antadó en el río sucio, quebrada arriba hasta la bocatoma del acueducto del Municipio de Dabeiba con lindero de María Cenobia Gutiérrez, voltea a la izquierda deja la quebrada, por un filo que divide aguas de río sucio y la quebrada Antadó, lindando con propiedad de Jesús Guarín; hasta encontrar el lindero en la propiedad del Señor Gilberto Sanmiguel, voltea hacia abajo hacia la quebrada El Caliche, quebrada El Caliche abajo, hasta encontrar la propiedad del señor Marcos Rodríguez, deja la quebrada y voltea a la izquierda lindando con propiedad de Marcos Rodríguez, luego voltea a la derecha, lindando con la misma finca, voltea a la hacia abajo, hasta la quebrada Carra, quebrada Carra abajo hasta su desembocadura del ríos sucio, río sucio arriba hasta la desembocadura de la quebrada Antadó punto de partida".

SEGUNDO: ORDENANDO la segregación de la citada franja de terreno del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria Nro. 007-32936 cancelando sobre la citada fracción la existencia de cualquier gravamen que recaiga sobre el inmueble de mayor extensión.

TERCERO: ORDENAR la inscripción de la presente sentencia de expropiación en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria Nro. 007-32936.

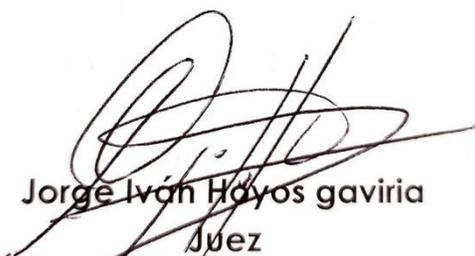
CUARTO: En virtud de esta expropiación, Empresas Públicas de Medellín E.S.P., deberá indemnizar al señor Juan Rafael Henao Velásquez, cancelando en su favor la suma de **cuatrocientos sesenta y cuatro millones trescientos ochenta y cuatro mil cuatrocientos diecisiete pesos M/L** (\$464.384.417); la cual será cancelada una vez se encuentre ejecutoriada esta sentencia; teniendo en cuenta que a la fecha

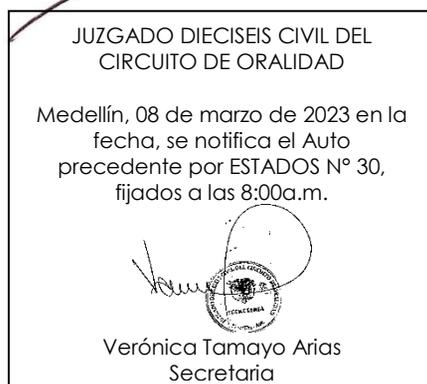
existe consignado en este despacho la suma de **cincuenta y seis millones doscientos mil setecientos noventa y nueve pesos** M/L (\$56.200.799), deberá la entidad demandante cancelar la suma restante, esto es, **cuatrocientos ocho millones ciento ochenta y tres mil seiscientos dieciocho pesos** M/L (\$408.183.618).

QUINTO: De conformidad con el numeral 9º del artículo 399 del C.G.P., ejecutoriada la presente sentencia y consignada la suma restante objeto de indemnización, se dispondrá la entrega definitiva de la faja de terreno expropiada y descrita en el numeral primero de esta providencia a la entidad demandante Empresas Públicas de Medellín E.S.P.

SEXTO: Se condena en costas a la parte demandante, Empresas Públicas de Medellín E.S.P., en favor del señor Juan Rafael Henao Velásquez, las cuales se liquidarán por secretaría.

Notifíquese,


Jorge Iván Hoyos Gaviria
Juez



Firmado Por:
Jorge Ivan Hoyos Gaviria
Juez Circuito
Dirección Ejecutiva De Administración Judicial
División De Sistemas De Ingeniería
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **94d11801d8227c7c67762b6eedeea59f8768da05ec0e1aaab08d6dc40ebb4aa4**

Documento generado en 07/03/2023 05:34:35 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>